

Brussel, 26 oktober 2005

Voor elk gezin een eigen huis met een betaalbare lening.

Zowat iedereen die een woning bouwt of koopt sluit daartoe een hypothecaire lening af. Wie aan bepaalde voorwaarden voldoet kan ook een zogenaamde "sociale lening" afsluiten. Dat betekent dat, indien men voldoet aan bepaalde criteria inzake inkomen, gezinssamenstelling, waarde van de woning,..., een lening kan afsluiten aan een goedkoper tarief dan datgene wat op de private markt gehanteerd wordt. Voor het afsluiten van dergelijke, goedkopere, lening kan men terecht bij diverse actoren:

- het Vlaams Woningfonds;
- de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij;
- de sociale kredietvennootschappen erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij;
- de sociale kredietvennootschappen niet erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (ex-ALSK).

Naar aanleiding van de recente beslissing van de Vlaamse regering om de ontleningsvoorwaarden (doelgroep, waarde van de woning) voor het Vlaams Woningfonds uit te breiden, stelt Veerle Heeren zich de vraag of een harmonisatie van het stelsel van sociale kredietverlening niet aangewezen is. De huidige situatie waarbij een gelijkaardige doelgroep terecht kan bij verschillende, door de overheid gesubsidieerde en/of erkende, instellingen is immers zeer ondoorzichtig. De taak van de overheid bestaat niet alleen uit het mogelijk maken van sociale leningen, maar ook in het waarborgen van het klantvriendelijk karakter ervan. Voor CD&V is het belangrijk dat elk gezin toegang heeft tot een tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning.

1. Historiek

Begin vorige eeuw werden heel wat sociale kredietvennootschappen opgericht. Aan de basis hiervan lag de slechte woonsituatie van heel wat arbeidersgezinnen. De overheid richtte toen de "Commissie van de Arbeid" op. Deze commissie lag aan de basis van de "wet-Lejeune" (wet van 9 augustus 1889). Die wet vormde de basis van beschermingsmaatregelen voor arbeiderswoningen. Ook werden er "arbeidersgetuigschriften" die belastingvoordelen toekenden aan ontleners uitgereikt.

Aan de ASLK (Algemene Spaar en Lijfrentekas) werd de opdracht gegeven een gedeelte van haar beschikbare middelen aan te wenden voor de financiering van "werkmanswoningen". Aangezien de ASLK enkel een zetel had in Brussel en voor de inzameling van de spaargelden een beroep werd gedaan op de postkantoren, diende in het hele land overgegaan te worden tot de oprichting van leningsmaatschappijen. Die maatschappijen moesten erkend worden door de ASLK (**EKV's, erkende sociale kredietvennootschappen**) en dienden daartoe aan bepaalde voorwaarden te voldoen.

Alleen op die manier konden ze beschikken over de nodige voorschotten die dan konden dienen als dagelijkse werkingsmiddelen.

De erkenningvoorwaarden waren afhankelijk van het kapitaal van de vennootschap. Ook de dividenden aan de aandeelhouders dienden beperkt te blijven. De leningen die deze maatschappijen toekenden dienden gedekt te worden door een schuldsaldoverzekeringskas. Met het oog hierop richtte de ASLK dus de levensverzekeringskas op. In ruil voor het gunstig krediet ontving de ASLK inkomsten uit gebonden producten zoals onder meer de zicht- en spaarrekening en de brand- en schuldsaldoverzekeringskas.

De klanten waren vaak mensen die niet in aanmerking kwamen voor een lening bij de Kleine Landeigendom omdat het perceel niet groot genoeg was, of bij de Grote en Jonge Gezinnen omdat ze onvoldoende kinderen hadden, of omdat de mensen geen 100% konden lenen bij de bank omdat zij onvoldoende spaargelden hadden. Dit is de reden waarom er momenteel nog altijd zoveel sociale kredietvennootschappen actief zijn.

In de jaren '90 evolueerde de ASLK van overheidsinstelling naar een private instelling, kwam er de fusie met de Generale Bank en volgde de volledige privatisering waarbij ASLK en de Generale Bank, FORTIS werden.

De dienst huisvesting van de ASLK werd volledig opgedoekt en er kwam discussie tussen de erkende kredietvennootschappen i.v.m FORTIS als nieuwe financier (funder).

In 1999 trokken enkele erkende kredietvennootschappen actief in Antwerpen, Gent en Limburg – maatschappijen met een groot vermogen - zich terug uit FORTIS. Ze kregen vervolgens een erkenning van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. De VHM effectiseerde haar portefeuille en ze werden Sociale Kredietvennootschappen (**SKV's**). Inmiddels is de effectisering via de VHM onvoldoende concurrentieel gebleken, waardoor deze vennootschappen zich noodgedwongen gaan richten op de private financiële sector om zich te financieren.

Ipsa facto is hun concurrentiepositie t.o.v. private markt zeer labiel.

De sociale kredietvennootschappen die zich blijven funden bij FORTIS, richten in 1997 een vereniging **Sociaal Woonkrediet (VVSW)** op, die de ondersteunende en controlerende rol van de dienst voor sociale huisvesting van ASLK destijds overnam. Zij zijn inmiddels erkend rechtstreeks door de Vlaamse Regering (**EKV'S**), dwz dat je een bepaald eigen vermogen moet hebben (min. 1 miljoen euro en een bepaalde verhouding liquide middelen t.o.v. uitstaande schuld).

Er zijn dus vandaag 2 soorten sociale kredietvennootschappen die sociale leningen aanbieden aan dezelfde doelgroep maar waarvan de financiering van die leningen anders verloopt. Belangrijk om weten is dat de sociale kredietvennootschappen op geen enkele wijze enige subsidiëring of ander voordeel ontvangen van de overheid. Het enige voordeel dat zij genieten is een gewestwaarborg op de uitstaande leningen, maar de premie (0,25% van het beleend bedrag) hiervoor - met name de kosten - zijn verrekend in de lening van de ontlener. De ontlener betaalt deze premie mee en die komt terecht in het waarborgfonds van het Vlaams Gewest. Op dit moment is er een positief saldo in het waarborgfonds van bijna 2,5 miljoen euro.

Daarnaast bieden zowel de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als het Vlaams Woningfonds gesubsidieerde leningen aan voor hun respectievelijke doelgroepen.

2. Feitelijke toestand

Zoals hoger gesteld zijn er vandaag dus 4 actoren die sociale leningen aanbieden:

1. Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM)
2. Vlaams Woningfonds (VWF)
3. Sociale kredietvennootschappen erkend door de VHM (SKV) – totaal 6 vennootschappen
4. Sociale kredietvennootschappen (ex ASLK) (EKV's) – totaal 42 vennootschappen

De VHM en het VWF bieden gesubsidieerde sociale leningen aan, terwijl de SKV's (sociale kredietvennootschappen) geen tussenkomst van de overheid ontvangen.

Als de overheid het bouwen en kopen van een eigen woning verder wenst aan te moedigen, zijn sociale leningen ongetwijfeld een efficiënte vorm van ondersteuning. Spijtig genoeg zijn er nogal wat verschillen tussen de verschillende soorten van sociale leningen. Indien je een goede vergelijking wenst te maken, moet je de systemen in de mate van het mogelijke naast elkaar plaatsen.

	<u>VHM</u>	<u>VWF</u>	<u>EKV</u>
Maximum verkoopwaarde	150.000 euro	160.000 euro	Afhankelijk van de aard van de verrichting - 159.000 euro nieuwbouw - 108.000 euro nieuwbouwappart - 140.000 euro bestaande woonhuizen - 139.000 euro bestaande appartementen
Maximum leningsbedrag Aankoop woning met renovatie Bouw van woning	150.000 euro 125.000 euro	Afgeschikt, omdat je niet meer kan ontlene dan waarde onroerend goed Bedrag nog verhoogd met 5% per kind ten laste	100% belenen Socialere dimensie dan banken maar groter sociaal risico Bedrag nog verhoogd met 5% per kind ten laste en grootouder die 6 mnd inwoont
Doelgroep	Alleenstaanden en gezinnen met of zonder kinderen	Gezin met 1 kind	Iedereen maar niet inkomensgebonden maar toch gedwongen in marktsegment van arme burger
Inkomensgrenzen	27.820 euro alleenstaanden 41.730 euro gezin met 2 kinderen ten laste Het maximum voor een gezin wordt verhoogd met 2.780 euro per <u>persoon</u> ten laste.	max. 47.290 euro gezin afhankelijk van het aantal kinderen ten laste Het maximum voor een gezin wordt verhoogd met 2.780 euro per <u>persoon</u> ten laste.	geen
Bezitsvoorwaarde Bewoningsplicht	Geen eigen woning	Geen eigen woning	Geen eigen woning Verplicht te bewonen zolang lening loopt
Intrestvoet	Herzienbaar om de 5 jaar in functie van het inkomen en de gezinslast Verrekening in plus in min	Herzienbaar om de 5 jaar in functie van het inkomen en de gezinslast Hoe lager netto belastbaar inkomen hoe lager rentevoet Verrekening in plus	Vaste interestvoet

Niet alleen is het bestaan van meerdere systemen verwarrend, op zich zijn ze ook nog veel complexer dan op het eerste zich zou kunnen lijken. Aldus worden bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij de intrestvoeten bepaald in functie van de verrichting. Saneringsleningen zijn er goedkoper dan nieuwbouwleningen. Het systeem dat de kredietvennootschappen hanteren is in hoofde van de ontleners dan weer administratief het meest eenvoudige en transparante.

Belangrijke vaststelling is evenwel dat:

1) de maximale verkoopwaarde veruit het hoogst is bij het Vlaams Woningfonds, zelfs substantieel hoger dan bij de kredietvennootschappen waar nochtans het inkomen niet speelt.

Dit betekent concreet dat bijvoorbeeld grotere gezinnen met een klein inkomen veel duurdere goederen kunnen aankopen dan de middengroepen die niet gesubsidieerd zouden ontleneren bij de kredietvennootschappen.

2) er twee gesubsidieerde sociale leningen zijn met duidelijke andere toepassingsvormen, en dat de onderlinge subsidiëring van de overheid fundamenteel verschillend is.

Zo vergoed de Vlaamse overheid de helft van de intrestlasten die het Vlaams Woningfonds moet aangaan voor het betrekken van ontleend kapitaal op de private markt. Dit, terwijl voor de VHM, een zeer gecompliceerde berekening wordt gehanteerd van een historisch rendement op de uitstaande portefeuille, gekoppeld aan de OLO op 10 jaar (bepaalde financieringsvorm van overheidsobligaties). Voor 2005 betekent dit in praktijk 16% van de interestlasten.

Uit beide voorgaande punten blijkt duidelijk dat er voor de kandidaat-ontlener een zeer ondoorzichtige situatie ontstaat. Bovendien rijst de vraag of in het kader van een efficiënt beheer van overheidsmiddelen, en de vereenvoudiging van de administratie, het op termijn nog verdedigbaar is om uiteenlopende stelsels in stand te houden.

3. Toegestane leningen

	VWF		VHM		Sociale kredietvennootschappen		TOTAAL	
	Leen-akten	Volume (in €)	Leen-akten	Volume (in €)	Leen-akten	Volume (in €)	Leen-akten	Volume (in euro)
2000	2.039	129.928.975	1.230	90.664.850	2.100	112.874.033	5.369	333.467.858
2001	2.209	161.628.311	1.617	127.036.390	2.137	125.421.417	5.963	414.086.138
2002	2.124	159.770.010	1.414	119.960.973	2.223	143.400.171	5.761	423.131.154
2003	1.760	132.697.230	1.246	109.086.749	2.514	170.957.488	5.520	412.741.466
2004	1.471	113.904.097	1.225	119.588.533	1.809	127.0670.101	4.505	360.559.750

Ondanks de moeilijke concurrentiële marktsituatie blijkt op basis van de cijfers uit de jaarverslagen van het Vlaams Woningfonds, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale kredietvennootschappen dat de sociale kredietmaatschappijen nog steeds de grootste omzet realiseren in de voorbije twee jaren.

4. Vaststellingen en pijnpunten

Vaststelling:

Uit het jaarverslag 2004 van de vzw sociaal woonkrediet blijkt dat de 42 erkende sociale kredietmaatschappijen (EKV's) beschikken over een eigen vermogen 115 155 313,45 miljoen euro. De sociale kredietmaatschappijen (SKV's) beschikken over een eigen vermogen van 62.154.694,93 miljoen euro.

Het eigen vermogen van de kredietvennootschappen – in totaal 177 miljoen euro - is wat kan omschreven worden als de "rijkdom van de kredietvennootschappen".

Pijnpunten:

- 1) Omdat **FORTIS de financier** is van de sociale kredietvennootschappen en zelf de tarieven bepaalt, is het sociaal woonkrediet nog met moeite concurrentieel in de huidige marktvoorwaarden. Vroeger werden de potentiële klanten door de ASLK naar de sociale kredietvennootschappen gestuurd, terwijl nu de FORTIS-agentschappen zelfs onder de rentevoeten van de sociale kredietvennootschappen durven te gaan. FORTIS biedt natuurlijk ook andere producten aan waarmee zij het eventuele verlies op de lening kunnen compenseren. De rentevoeten die de SKV aan hun klanten moeten aanrekenen worden gedetermineerd door de fundingvoorwaarden van de bankier FORTIS. Het is natuurlijk heel gemakkelijk voor FORTIS of andere banken om zelf leningsvoorwaarden aan de doelgroep aan te bieden die gunstiger zijn dan deze van de sociale kredietmaatschappijen.
- 2) Door het bos vindt een kandidaat-bouwer als hij op zoek gaat naar een sociale lening niet meer de bomen. Er bestaan immers **grote verschillen** inzake de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale lening. Zo wees de studie van PriceWaterhouseCoopers (PWC) van drie jaar geleden onder meer uit dat de VHM ondanks haar substantieel lagere betoelaging, altijd lucratiever was voor alleenstaanden en gezinnen met twee kinderen, zelfs in een aantal gevallen met gezinnen met drie kinderen. Naarmate de gezinslast toenam, werd het ontlenen bij het VWF interessanter.
- 3) Sinds 1 januari 2005 worden **nieuwe woonkredieten** anders belast. De nieuwe woonbonus plaatst interesten, kapitaal en premies voor schuldaldoverzekeringen onder dezelfde noemer. Iedereen mag ongeacht de grootte van zijn woning per jaar minimum 1.870 euro per partner aftrekken (voor een koppel dus 3.740 euro per jaar). De eerste 10 jaar komt daar nog 620 euro bovenop. De regel "hoe groter de woning, hoe groter de fiscale aftrek" verdwijnt volledig, evenals het onderscheid tussen rente- en kapitaalaflossingen. Door het nieuwe federale systeem van woonbonussen rijst de vraag of het wel aangewezen is om vanuit Vlaanderen ook nog eens gesubsidieerde sociale leningen te gaan aanbieden, aangezien de federale overheid reeds voor een compensatie heeft gezorgd. In de praktijk komt dit er op neer, dat afhankelijk van het inkomen, de gezinssamenstelling, en de aangegane rentevoet, kapitaal en interest altijd recupereerbaar zijn voor de onderste schijf van de lening, altijd tot en met 3,5 miljoen oude BEF of 74.500 euro; in sommige gevallen zelfs tot 4 miljoen oude BEF.
- 4) Sinds enige tijd stellen we vast dat nogal wat sociale kredietmaatschappijen wensen te beslissen om in **vereffening** te gaan omdat zij geen leningen kunnen aanbieden die concurrentieel zijn met de private markt. Integendeel, de private markt kan soms tegen nog betere interestvoorwaarden leningen aanbieden aan de

ontlener, omdat juist het verschil tussen de marktrentevoet en de niet-gesubsidieerde rentevoet verwaarloosbaar aan het worden is. Het gevaar bestaat weliswaar dat werknemersgezinnen die geen recht hebben op een gesubsidieerde lening en die niet bij een bank terecht kunnen omdat de rente voor een 100% te ontlenen bedrag te hoog ligt, volledig uit de boot vallen.

Het nefaste gevolg van mogelijke vereffeningssenario's van sociale kredietmaatschappijen is dat zij op het ogenblik dat zij in vereffening gaan, een heffing betekend krijgen door de federale fiscus van 34% op de niet-belaste reserves. Daar bovenop komt nog eens een vereffeningstaks van 10%.

In het meest nefaste scenario, met name dat alle SKV's in vereffening zouden moeten gaan, betekent dit dat niet minder dan 2,8 miljard oude BEF - middelen die thans ingezet worden in het kader van sociale huisvesting in Vlaanderen - overgeheveld worden naar de federale overheid. (bv. vrij recent vereffening SKV's in Oostende).

Voor het woonbeleid in Vlaanderen zou dit een rampscenario zijn. Mijn mening is dan ook dat de Vlaamse overheid van de nood een deugd moet maken en moet streven naar een maximale win-win situatie.

6. Voorstel

Om wonen terug betaalbaar te maken willen we met hetzelfde geld véél meer mensen beter helpen door:

1) De kredietvennootschappen moeten hun **klassieke activiteit** (niet inkomensgerelateerd de Vlaming helpen bij de verwerving van zijn woning) blijven doen. Die activiteit moet zelfs **uitgebreid** worden.

2) Sociale kredietvennootschappen moeten **bijkomende zuurstof** krijgen. Daartoe moet een bijkomend systeem opgezet worden waarbij de Vlaamse overheid, niet langer de onderste schijf tot 3,5 miljoen BEF van een hypothecaire lening subsidieert vermits dit via het systeem van de woonbonus gerecupereerd kan worden.

Dit systeem zou erin bestaan dat zij voor sociaal gerechtigden, m.a.w. mensen die vandaag ook aanspraak kunnen maken op een sociale lening, de **éénloketfunctie** zouden organiseren. Dit kan door het verstrekken van bijkomende gesubsidieerde leningen boven voormeld bedrag van 3,5 miljoen BEF, via de bestaande kanalen (VHM-VWF). Dit komt er op neer dat de sociale kredietmaatschappij voor haar cliënt-ontlener nagaat bij welke instelling hij het best bediend wordt en zorgt in relatie met die instelling voor het verstrekken van de bijkomende of aanvullende lening.

Dit systeem heeft meerdere voordelen:

- 1) voor de kredietvennootschappen wordt via de bemiddeling voor gesubsidieerd krediet een bijkomende markt gecreëerd én wordt hun leefbaarheid bestendig;
- 2) **de kandidaat-ontlener** kan zich beperken tot een aanvraag via zijn lokale kredietvennootschap, die er borg voor moet staan dat hij in zijn geval de meest interessante voorwaarden krijgt. Dit is de realisatie van de éénloketfunctie;

- 3) **voor de instellingen (VWF en VHM)** betekent dit dat zij een aantal overheadkosten, met name hun plaatselijke en provinciale antennes, kunnen elimineren en dat zij geen vergoedingen op leningen meer moeten uitbetalen;
- 4) **voor de Vlaamse overheid** betekent dit dat zij met behoud van bestaande middelen, hetzij veel meer mensen kan helpen, hetzij dezelfde doelgroep nog substantiëler kan helpen;

Van de kredietvennootschappen wordt verwacht dat zij in ruil voor de zuurstof die zij ontvangen in de frontoffice (subsidie t.a.v. gesubsidieerd sociaal krediet), het **nemen van een hypothecaire inschrijving over de gehele lening**, basislening en aanvullende lening ter vrijwaring van het belang van de overheidstussenkomst, op zich nemen.

Het is van belang om de sector zuurstof te geven maar de sector moet ook zichzelf zuurstof geven of m.a.w in een financiële taak kan men enkel efficiënt functioneren indien met over een substantieel eigen vermogen beschikt. Er dringt zich dus op korte termijn een absolute noodzaak op om tot een **verantwoorde schaalvergroting te komen en om veel hogere minimum erkenningnormen in te schrijven in functie van het eigen vermogen**. (Een normaal bedrijf is onderworpen aan een vennootschapsbelasting van 39 %; voor een SKV is dat 5%, evenwel met een uitgestelde taxatie van 34% indien er in vereffening gegaan wordt).

7. Wat willen we hiermee bereiken?

1. In eerste instantie dient vermeden te worden dat door het in vereffening gaan van de sector van de sociale kredietvennootschappen er 2,8 miljard BEF zou onttrokken worden aan het sociaal woonbeleid in Vlaanderen. De behoeften in Vlaanderen zijn dermate groot dat dit absoluut dient vermeden te worden.
2. In tweede instantie moet er via deze weg een mobilisatie betracht worden van het kapitaal van de sociale kredietvennootschappen.
3. Het bieden van nieuwe zuurstof aan de sociale kredietvennootschappen. Door hen in te schakelen als éénloketfunctie kan er naar de ontlener toe een betere dienstverlening georganiseerd worden en dit zonder bijkomende kosten voor de Vlaamse overheid.
4. Het realiseren van het éénloketsysteem. De kandidaat-ontlener richt zich in eerste instantie tot de sociale kredietvennootschap die het dossier volledig samenstelt en nagaat in welke mate de kandidaat ontlener in aanmerking komt voor een aanvullende lening bij de VHM of het VWF.

Meer informatie

Vlaams volksvertegenwoordiger Veerle Heeren 0496 80 52 88